

Granskningsutlåtande Detaljplan för del av Isafjord 1 m.fl. i stadsdelen Kista – (470 bostäder, förskola, centrumändamål, m.m.), Dp 2014-15713

Innehåll

No table of contents entries found.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att omvandla befintliga parkeringsytor till ett levandebostadsområde med blandade funktioner som bostäder, förskola, centrum, kultur samt en park. Detaljplanen möjliggör ca 470 bostäder i en halvsluten kvartersstruktur i fem till nio våningar med variation i taklandskap och indragna volymer. Detaljplanen möjliggör även för ett höghus med 29 våningar som ska utgöra ett nytt landmärke och samverka med befintliga landmärken i Kista. Planen ställer krav på bottenvåningar med en viss andel lokaler, uppglasning samt förhöjda bottenvåningar. Detta skapar tillsammans goda förutsättningar för en levande stadsmiljö i Kista.

Planförslaget skickades ut för granskning 2019-09-18 – 2019-10-16. Under granskningen har 13 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser tillstyrker planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller verksamhetsbuller, dagvatten och tillgänglighet. Länsstyrelsen framför synpunkter vad gäller markföreningar och geoteknik.

Kontoret bedömer att då utredningarna kompletterats och planhandlingarna uppdaterats i enlighet med inkomna synpunkter kan planförslaget godkännas.

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planhandlingar:

Plankartan

- Bestämmelsen ”ej parkering” infördes i kv. Myvatten

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

- Skaftågatan som var en allmän gata i granskningsförslaget blev kvartersgata, ring-prickmark med markanvändning KJ. Detaljplanen reglerade markreservat för allmännyttiga ändamål på kvartersgatan för att säkerställa att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig fordonstrafik (z) och för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x).
- Sektion A-A som illustrerade Skaftågatan i förhållande till underliggande garage togs bort i enlighet med förändringen i Skaftågatan.
- Sektion B-B som illustrerade hörnparken i förhållande till underliggande garage reviderades i enlighet med förändringen i Skaftågatan.
- Planbestämmelsen ring-prick formulerades om så att det tillåter körbart bjälklag.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen uppdaterades i enlighet med resultaten i uppdaterade utredningar för dagvatten, geoteknik och verksamhetsbuller, och mindre förtydliganden samt justeringar har gjordes.
- Kartbilden på s.10 i planbeskrivningen byttes ut till SGU:s jordartskarta. Även texten som beskriver markförhållanden på sid. 10 justerades i enlighet med SGU:s jordartskarta och även i enlighet med underlag från utförda markundersökningarna på plats.
- Kartbild som visar tillgängligheten inom planområdet infördes på s. 30 i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen reviderades under rubriken fastighetsrättsliga fråga i enlighet med förändringen i Skaftågatan.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att omvandla befintliga parkeringsytor till ett levande bostadsområde med blandade funktioner som bostäder, förskola, centrum, kultur samt en park. Detaljplanen möjliggör ca 470 bostäder i en halvsluten kvartersstruktur i fem till nio våningar med variation i taklandskap och indragna volymer. Detaljplanen möjliggör även ett höghus med 29 våningar som ska utgöra ett nytt landmärke och samverka med befintliga landmärken i Kista. Förslaget innebär en högre bebyggelse mot de övergripande stråken som Torshamnsgatan och Kistavägen och en lägre bebyggelse in mot de mer uppbrutna kvartersgatorna. Då kvarteren har ett exponerat läge vid Kistas stora gator är det av extra stor vikt att

fasader utformas så att kvarteren erhåller en hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret Myvatten föreslås bostäder, centrumfunktioner, kulturverksamhet och hotell. I kvarter Skaftå och Dalvik möjliggörs bostäder med lokaler i bottenvåning. Kvarter Skaftå möjliggör även en förskola med sex avdelningar. Vid Kistavägen/Grönlandsvägen föreslås en park samt en profilbyggnad med bostäder och lokaler för verksamheter. Planen ställer krav på bottenvåningar med en viss andel lokaler, uppglasning samt förhöjda bottenvåningar. Detta skapar tillsammans goda förutsättningar för en levande stadsmiljö i Kista.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 2019-09-18 – 2019-10-16. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset och på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att medföra att en bebyggelse blir olämplig avseende människors hälsa eller säkerhet med hänsyn till föroreningar och geotekniska egenskaper. Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

På del av fastigheten som angränsar mot Ericssons f.d. fabrik på Isafjord 4, är inte grundvattnet provtaget. Tidigare verksamheter på Isafjord 4 har hanterat lösningsmedel. Sådana föroreningar har hög

rörlighet i mark och grundvatten. Beroende på resultatet av en sådan grundvattenundersökning anser Länsstyrelsen att kommunen kan behöva göra en riskbedömning och säkerställa att markanvändning kan ske utan risk för människors hälsa med avseende på exponering genom ånginträning för nya bostäder, kontor och förskola i det aktuella planområdet.

Länsstyrelsen anser vidare att de kompletterande undersökningarna för att närmare klargöra omfattningen av nödvändiga saneringsåtgärder som anges under rubrik konsekvenser, markföroreningar i planbeskrivningen, ska genomföras inom planprocessen och innan antagande av detaljplanen. Dessa ska ligga till grund för kommunens bedömning av om marken är lämplig för bostadsbebyggelse och att den inte utgör någon risk för människors hälsa.

Geoteknik

Kommunen har till granskningsskedet genomfört en geoteknisk utredning för byggnad (Sweco 2019-01-18), en markteknisk undersökning (Sweco 2019-01-17), samt en geoteknisk utredning för allmän platsmark (2019-04-16). Dock har inte hela området undersökts. Sweco har i sina utredningar använt sig av geologiska kartor från SGU. Det framgår dock inte vilka kartor som använts. SGU brukar själva ange att deras kartor utgör ett mycket förenklat underlag som kan användas för översiktlig planering. Länsstyrelsen anser därför att ett övergripande kartunderlag i vissa fall kan behöva kompletteras med en platsspecifik geoteknisk undersökning. På sida 10 i planbeskrivningen finns en illustration för markförhållanden i området. Det framgår inte var informationen är hämtad från. Men om det är så att denna visar på faktiska förhållanden inom området, framstår det som att det finns delar i området med lera, där byggnader medges, men där geoteknisk provtagning ej gjorts, vilket Länsstyrelsen anser ska göras inom planprocessen. Om förstärkningsåtgärder krävs för att göra marken lämplig ur geotekniska synpunkter behöver detta framgå tydligt i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret delar inte länsstyrelsen bedömning om att provtagning av grundvattnet och vidare utredning om ev. markföroreningar behöver göras innan detaljplanen antas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att frågan är tillräckligt utredd för att detaljplanen ska kunna antas och vidare provtagningar och undersökningar hänvisas till genomförandeskedet. Inför granskning togs en undersökning av markföroreningar fram som visade att det finns halter av PAH inom planområdet men att området inte är förorenat i sådan omfattning

att det begränsar den planerade markanvändningen med bostäder eller förskola, som klassas som känslig markanvändning enligt Naturvårdsverket, förutsatt att förorenad fyllning avlägsnas och ytterligare undersökningar genomförs inför genomförandeskedet. För att säkerställa att marken blir lämplig ur ett markföroreningsperspektiv finns en administrativ bestämmelse på plankartan som säkerställer att markföroreningar ska vara avhjälpta för att klara avsedd markanvändning innan startbesked ges. Länsstyrelsens synpunkt gällande markföroreningar kan därmed inte tillgodoses.

Inför antagandet av detaljplanen har markundersökningsrapporten kompletterats (2019-04-16) och ett geoteknisk PM (2019-10-22) har tagits fram vilket beskriver hur länsstyrelsens synpunkter kring geoteknisk har bemötts. Geotekniska PM:et finns som en bilaga till planhandlingarna. Geotekniska PM:et konstaterar att geologiska kartor från SGU har använts som ett översiktligt underlag för framtagning av ett borrhplan och borrhprogram för marktekniska undersökningen. Utifrån förväntad jordart och jorddjup har undersökningsmetoderna valts. Borrhprogrammet har justerats och anpassats senare efter det verkliga geotekniska förutsättningarna som undersökts på plats (borrhprogrammet i sid. 13 i Marktekniskundersökningsrapport 2019-04-16). Framtagna slutsatser och rekommendationer för objektet är baserade på de geotekniska undersökningarna utförda av Sweco 2019-01-18 samt komplettering 2019-04-16.

Undersökningar på plats visar att jorden inom området i huvudsak består av fyllning av siltigt sandigt grus och grusig siltig sand. Under fyllningen följer friktionsjord vilande på berg. I vissa delar av området är översta lagret av fyllningen ca 0,2 å 1,1 meter löst lagrad. I sydöstra delen av området har siltig lera påträffats under fyllningen ner till ca 2 meter under markytan. Provtagningar för förekommande lerlager har inte kunnat utföras på grund av att yttlig friktionsjord och fyllning över provtagningsnivån blandats in i leran. Planerade byggnader är avsedda att grundläggas med källare i 2 plan vilket innebär att eventuella lerlager kommer att avschaktas.

Geotekniska undersökningen har främst gällt planerad bebyggelse och inte, med hänsyn till områdets nuvarande användning, berört omkringliggande markytor. Endast mycket begränsade områden med begränsad lermäktighet har i områden för byggnaderna påträffats. En interpolering mellan punkter på ömse sidor om den föreslagna vägen genom undersökningsområdet visar inte heller något förstärkningsbehov av denna vägyta. Vissa planerade geotekniska undersökningar har inte kunnat genomföras på grund

av markens fasthet. Risken för sättningar i eventuell lös sättningsbenägen lera måste därför bedömas som mycket begränsad. Risken har dessutom minskat genom att ytorna förbelastats med vägöverbyggnad för parkeringsytorna samt också att snöröjning av ytorna gjort att torrskorpebildningen i leran, genom upprepad tjälning, nått till större djup. Detta har ytterligare minskat risken för sättningar. Inga generella förstärkningsåtgärder för parkmark eller andra ytor kan bedömas erforderligt ur tolkningen av denna utredning. Tyngre anläggningsdelar bör bedömas utifrån placeringen på ytan och om det finns relevanta undersökningspunkter i närområdet.

Gällande geoteknik har kartbilden på s.10 i planbeskrivningen bytts ut till SGU:s jordartskarta, vilken är den som använts som underlag till utredningarna. Enligt jordartskartan utgörs ytjorden av fyllning och urberg, inte lera som framgick av kartbilden i planbeskrivningens granskningsversion.

Utifrån kompletterande markundersökningar inför antagande bedöms planområdet ha goda geotekniska förutsättningar för planerade bebyggelse, vägar och park. Länsstyrelsens synpunkter gällande geoteknik bedöms därmed tillgodosedda.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Nämnden är fortsatt positiv till planförslaget. Föreslagen bebyggelse är väl planerat och de miljö- och hälsoaspekter som nämnden tidigare framhåvt har beaktats i olika utsträckning. Nämnden anser att inga ytterligare kompletteringar krävs vad gäller hållbar energi samt risk för vibrationsstörningar. Däremot önskar nämnden se vissa ytterligare justeringar vad gäller buller, störande verksamheter och dagvatten.

Nämnden anser att den bullerbestämmelse som införts på plankartan behöver specificeras och föreslår istället: *Byggnad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänds mot en bullerskyddad sida.*

Gällande verksamhetsbuller anför nämnden att detta behöver utredas ytterligare. Den utredning som tog fram inför granskning (*PM Verksamhetsbuller, 2019-06-28*) är översiktlig och identifierar 10 st. bullerkällor varav 2 st. bedöms riskera överskrida Boverkets riktlinjer för industri- och verksamhetsbuller. Nämnden menar att det kan kräva anpassning av föreslagen bebyggelse för att alla lägenheter får tillgång till en bullerskyddad sida. Därmed ser nämnden att det kan uppstå konflikter mellan trafikbullerförordningen och Boverkets riktlinjer, framförallt vad

gäller profilbyggnaden där den bullerskyddade sidan för verksamhetsbuller överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå vad gäller trafikbuller. Detta leder till att dessa bostäder inte får någon bullerskyddad sida. Nämnden bedömer att en liknande situation också kan uppstå i norra delen av kvarteret Myvatten. Utredningen behöver därför kompletteras för de bullerkällor som berör profilbyggnaden samt den norra delen av kvarteret Myvatten. Kompletteringar bör göras med mätningar av den faktiska ljudnivån och beräkningar av ljudnivån.

Nämnden framhäver att planhandlingarna bör redovisa hur verksamhetsbuller beaktas. I fall där riktvärden riskerar att överskridas bör det tydligt framgå vilka delar av planförslaget som överskridandet gäller samt vilka åtgärder som krävs för att uppfylla riktvärden, både vad gäller industri- och verksamhetsbuller och trafikbullerförordningen. För att stadens ambitioner att bygga bostäder med en god ljudmiljö behöver buller beaktas i sin helhet. Nämnden anser därför att samtliga bostäder i planförslaget ska ha tillgång till bullerskyddad sida, både vad gäller buller från verksamheter och trafik.

Gällande dagvatten anser nämnden att en förutsättning för de avsteg från åtgärdsnivån som föreslås, är att resterande ytor fördröjs och renas i enlighet med Stockholms stads åtgärdsnivå. I dagvattenutredningen föreslås avsteg från åtgärds måttet på 20 mm för totalt sex indragna terrasser där dagvattenlösningar för att uppnå åtgärdsnivån både bedöms byggnadstekniskt dyrt och riskabelt på grund av risken för fuktskador. Vidare presenteras plastbackar och kassetmagasin som alternativa dagvattenlösningar för takdagvatten. Nämnden poängterar att dessa dagvattenlösningar inte ger någon rening av dagvattnet vilket i praktiken innebär ytterligare ett avsteg från åtgärdsnivån om inte ett extra steg för rening tillförs.

Nämnden vill, i linje med tidigare samrådsyttrande, framhäva att det i dagvattenutredningen bör fokuseras på att minska påverkan från de ämnen som inte uppnår god status i Edsviken och inte till de förslag till riktvärden som diskuterades på Region- och trafikplanekontoret 2009. Riktvärdesgruppens riktvärden bedöms av Stockholms stad som inaktuella och bör inte användas då de inte är recipientspecifika.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret avser inte revidera befintlig bullerbestämmelse på plankartan. Bullerbestämmelsen är formulerad utifrån de krav som ställs i gällande bullerförordning. Stadsbyggnadskontoret delar inte nämndens bedömning om att samtliga lägenheter, även de där riktvärdena för buller inte

överstigs, behöver tillgång till en tyst sida. Miljö- och hälskyddsnämndens synpunkt tillgodoses ej.

Verksamhetsbullerutredningen har kompletterats i enlighet med miljöförvaltningens synpunkter. Resultatet av beräkningarna visar att nordvästra hörnet på kv.1 (Skaftå), profilbyggnadens fasad mot nordväst och även del av kv.2 (Dalvik) fasad mot nordväst, närmast kylmedelkylaren, är utsatta för högre ljudnivåer vad gäller verksamhetsbuller. Bullerdämpande åtgärder såsom lokala bullerskyddsskärmar eller inbyggnad vid bullerkällor har föreslagits. För bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap gäller Boverkets allmänna råd för externt industribuller. Åtgärderna kommer att vidtas vid bullerkällor för att sänka ljudnivåerna. Efter åtgärder kommer boverkets riktvärden för externt industribuller att uppfyllas vid de planerade bostäderna. Miljöförvaltningens synpunkt gällande verksamhetsbuller bedöms därmed tillgodosedd.

Dagvattenutredningen har reviderats så att det blir tydligt att fokus har varit på att minska påverkan från de ämnen som inte uppnår god status i Edsviken och inte till de förslag till riktvärden som diskuterades på Region- och trafikplanekontoret 2009. Dagvattenutredningen har även reviderats i enlighet med Miljöförvaltningens synpunkter på plastbackar och kassettmagasin som alternativa dagvattenlösningar i profilbygganden. Det nya förslaget innebär att dagvatten från takytor leds till underjordiskt makadammagasin närmast husvägg. Miljöförvaltningens synpunkter gällande dagvatten är därmed tillgodosedda.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning är positiv till planförslaget och den föreslagna utvecklingen av platsen med tillkommande bostäder, parker och verksamhetslokaler. Stadsdelsförvaltningen har varit delaktig vad gäller de delar som omfattar förskolan och parken och har inget att invända mot det upprättade planförslaget.

Exploateringskontoret

Exploateringskontoret ser positivt på att det sker en utveckling av Kista med bl.a. bostäder, som bidrar till att uppfylla bostadsmålet och har inget att erinra.

Trafikkontoret

Trafikkontoret upplyser om att de varit delaktiga i planarbetet och kommit med synpunkter under planarbetets gång. Trafikkontoret är positivt till projektet med att exploatera i området då det har god tillgång till kollektivtrafik och service. Förslaget bidrar även till goda kvalitéer i stadsmiljön med nya bostäder, förskola, park och kontor.

I planbeskrivningen redogörs för att det ska vara möjligt att angöra

entréer med mindre än 25 meter. Enligt KF beslut ska det vara möjligt att angöra en entré inom 10 meters avstånd. Detta bör framgå i planbeskrivningen.

Beteckningen C3 beskrivs för i planbeskrivningen men däremot saknas i plankartan. Trafikkontoret bedömer att ytan med beteckningen C1 mot Myvattengränd/Kistavägen bör kompletteras med bestämmelsen ej parkering.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar att trafikkontoret ser positivt på den kommande utveckling som ett genomförande av detaljplanen medför.

Inom planområdet kan kravet på 25 meter mellan angöring och entréer uppfyllas. 25 meter har varit projektets ambition under hela planprocessen, där trafikkontoret varit delaktiga. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att 25 meter möjliggör för mycket god tillgänglighet då det generella kravet är 50 meter. trafikkontorets synpunkt på angöringen tillgodoses inte.

Planbestämmelsen C3 finns på plankartan och gäller för delar av kv. Skaftå, kv. Dalvik och profilbyggnaden. Bestämmelsen "ej parkering" har införts i kv. Myvattens södra del i enlighet med Trafikkontorets yttrande. Trafikkontorets yttrande bedöms därmed tillgodosett.

Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi meddelar att det finns befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar inom planområdet och att det är bra med information och dialog så tidigt som möjligt för att kunna planera ev. ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar med så få driftstörningar som möjligt. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal. Stockholm Exergi meddelar att det är viktigt att teckna genomförandavtal snarast möjligt. I övrigt har Stockholm Exergi inget att erinra.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Exploatören har en etablerad kontakt med Stockholm Exergi gällande befintliga ledningar inom planområdet och det har förberetts för dragningar av fjärrvärme- och fjärrkylaledningar. Enligt besked från exploatören kommer ett genomförandavtal tecknas mellan exploatören och Stockholm Exergi inför

bygghandling. Stockholm Exergis yttrande bedöms därmed tillgodosett.

Swedavia Airports

Swedavia Stockholm Arlanda Airport konstaterar att det inte finns något att erinra för Arlandas del ur ett hinderperspektiv. I flyghinderanalysen noteras dock att LFV då analysen utfördes (2017), med hänsyn till Bällsta radar avstyrkte uppförandet av en byggnad med totalhöjd +120 m, såsom förslaget var utformat. Om byggnaden ej överstiger 70 meter över havet, skulle LFV inte ha något att erinra. Det tycks dock inte framgå i planbeskrivningen eller någon annan av planförslagets handlingar hur LFV:s ställningstagande har beaktats. I denna fråga är dock LFV sakägare och inte Swedavia. Dock är frågan av intresse för Swedavia då Bällsta radar används för Arlanda flygplats.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar att Swedavia för egen del inte har något att erinra. Stadsbyggnadskontoret har varit i kontakt med Swedavia och informerat om att Luftfartsverket under samrådet i sitt yttrande meddelande att de efter en särskild teknisk utredning kommit fram till de inte hade något att erinra detaljplanen trots byggnadshöjden på 122 meter över nollplanet. Swedavia har då meddelat att de, mot bakgrund av LFV:s yttrande, inte heller har något att erinra mot byggnadshöjden i detaljplanen. De framför dock att de önskar att det läggs till i planbeskrivningen att LFV måste meddelas när byggnadshöjden överstiger 70 meter. Stadsbyggnadskontoret har kompletterat planbeskrivningen med den informationen och Swedavias yttrande bedöms som tillgodosett.

Trafikverket

Ingen erinran.

Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen framför synpunkter på gång- och cykelbanornas utformning inom planområdet. I planbeskrivningen illustreras de som upphöjda i korsningspunkter och Trafikförvaltningen framhäver vikten av att de utformas i enlighet med riktlinjerna i RiBuss avseende upphöjd tillfart.

Trafikförvaltningen önskar se en utformning av busshållplatsens läge längs Torshamnsgatan, som behöver flyttas i och med planens genomförande. Trafikförvaltningen menar att det är mycket viktigt att lastplatsen ges tillräckligt med utrymme för att inte hindra framkomligheten för busstrafik eller övrig trafik.

Trafikförvaltningen önskar ta del av handlingar som beskriver detta för att bedöma om förslaget är lämpligt.

Under samrådet framförde trafikförvaltningen i sitt yttrande vikten av god framkomlighet för stombusstrafik längs Kistavägen och Torshamnsgatan. Trafikförvaltningen kan inte se att det framkommer i planhandlingarna om åtgärder har tagits eller behöver vidtas för stombusstrafiken.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar att Trafikförvaltningen önskar att gång- och cykelvägar inom planområdet utformas enligt deras praxis. Utformningen kan dock inte regleras i detaljplanen utan kommer att hanteras i genomförandeskedet.

Busshållplatsens läge har setts över i samband med framtagandet av systemhandling och skisser på hur hållplatsen ska utformas har skickats över till Trafikförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att planerad lastplats intill busshållplatsen inte försämrar bussarnas framkomlighet på Torshamnsgatan.

Trafikförvaltningens samrådsyttrande gällde att inte hindra framkomlighet för stombussar under byggtiden.

Stadsbyggnadskontoret svarade då att framkomlighet under byggtiden är en fråga som inte kan hanteras i detaljplan och det svaret gäller fortfarande. Det planeras inte heller för åtgärder som efter genomförd detaljplan kommer att begränsa framkomligheten på intilliggande gator.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Trafikförvaltningens yttrande är tillgodosett för de punkter som är möjliga att hantera inom planprocessen.

Fastighetskontoret

Fastighetskontoret ser positivt på detaljplanen som möjliggör bland annat en förskola med sex avdelningar. I de fall förskola lokaliseras i bostadsrättsföreningar, är det fastighetskontoret som för stadens räkning förvärvar dessa lokaler samt upprättar nyttjanderättsavtal med bostadsföreningen för förskolegård. Ytor till förskolan inomhus och förskolegården utomhus är enligt överenskommelse med fastighetskontoret.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Stadsbyggnadskontoret noterar att fastighetskontoret ser positivt på att detaljplanen möjliggör för en förskola samt att avtal och överenskommelser behöver upprättas i ett senare skede.

Storstockholms brandförsvaret

Brandförsvaret upplyser om att avståndet mellan körbar väg och byggnadens angreppspunkt för räddningsinsats inte bör överstiga 50

meter. Med angreppspunkt för räddningsinsats menas entréer/tillträdesvägar till byggnadens olika delar. Detta är en projekteringsfråga, men den bör möjliggöras i plan.

Brandförsvaret upplyser om att vid planering av gröna tak behöver tillgängligheten till taket beaktas för räddningstjänsten samt risker för brandspridning.

Garage planeras under respektive kvarter vilket innebär att hänsyn måste tas till om garagetaket avses vara körbart för tyngre räddningsfordon. Med hänsyn till garagets placering, menar Brandförsvaret att det kan bli nödvändigt att garaget är körbart för att framkomlighet till bebyggelsen ska vara fullgod.

Vidare anser brandförsvaret att det i planprocessen bör tas hänsyn till dessa anläggningars behov av utrymningsvägar/angreppsvägar samt behov av brandgasventilation. Om exempelvis utrymningstrapphus eller brandgasventilation från en undermarksanläggning mynnar i markplan måste dess placering möjliggöras i detaljplan. Vidare bör även placeringen av brandgasventilation utredas ur ett olycksriskperspektiv. Exempelvis kan en storbrand i undermarksanläggningen påverka omgivningen runt brandgasventilationens placering.

Brandförsvaret framför att det ser ut som att det är ett ganska komplext område med indragna volymer, gröna tak, stora träd och parkområden samt ensidiga lägenheter vilket påverkar tillgängligheten och kan omöjliggöra åtkomlighet vid eventuell utrymning med hjälp av räddningstjänsten. För de byggnader vars höjd överstiger åtta våningar (23 meter) eller där åtkomligheten inte kan säkerställas kan räddningstjänsten ej utgöra den alternativa utrymningsvägen. Dessa måste därmed dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens stegutrustning. Om det finns fall där räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning för alternativ utrymning måste det säkerställas att räddningstjänstens höjdfordon kan nå dessa. Brandförsvaret vill dock poängtera att utrymning utan räddningstjänstens hjälp, förslagsvis genom implementering av Tr2-trapphus, är att föredra. Brandförsvaret anser att även den planerade höga byggnaden förväntas bli komplex ur ett insatsperspektiv. Höga byggnader ställer speciella krav på både utrymningslösningar och på hjälpsystem för räddningstjänstens insats.

Utifrån brandförsvarets underlag ser det ut som att brandpostsystemet inom området är glest. Brandförsvaret anser att behovet av nya brandposter i området måste ses över i samråd med förvaltaren av brandpostnätet. Rekommendationen är ett avstånd om

75 meter från brandpost till uppställningsplats för räddningsfordon, dvs. 150 meter mellan två brandposter.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Samtliga entréer och ingångar till byggnaderna kommer att utgöra utrymningsvägar och tillträdesvägar för räddningstjänst.

Kistavägen, Torshamnsgatan, Grönlandsgatan samt de nya lokalgatorna är framkomliga för räddningstjänst och möjliggör för uppställning av räddningsfordon. Inom planområdet är det möjligt att nå entréer inom 25 meter ifrån uppställningsplats, vilket är hälften av det avstånd på 50 meter som är önskvärt från räddningstjänsten. För att förtydliga detta har det infogats en illustration på s.30 i planbeskrivningen. Samtliga utrymmen där personer vistas mer än tillfälligt kommer ha tillgång till minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Vid behov kommer byggnader inom planområdet att förses med TR2-trapphus, vilket möjliggör för att evakuera utan räddningstjänstens insats. Planförslaget möjliggör att brandförsvarets krav på tillgänglighet och framkomlighet kan uppfyllas. Frågorna kommer att hanteras vidare i bygglovsprövningen.

Placering av brandgasventiler kan inte utredas inom ramen för planarbetet. Detaljplanen möjliggör dock för placering av tekniska anläggningar, så som ventilation, på samtliga ytor inom planområdet där garage föreslås.

Att garagen ska vara körbara hör till garagens konstruktion och hanteras inte i detaljplanen. Gården i kvarter 2 (Dalvik) är upphöjd. Däremot finns inget hinder för kvarter 1 (Skaftå) att göra garagen körbara. Frågan hanteras senare i bygglovsskedet.

Tillgänglighet till tak regleras i BBR och hanteras i bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontoret noterar att brandförsvaret ser att det är glest med brandposter inom området. Frågan kan dock hanteras först i genomförandeskedet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att brandförsvarets yttrande är tillgodosett för de punkter som är möjliga att hantera inom planprocessen.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA)

Stockholm Vatten och Avfall rekommenderar att maskinell hantering utreds, med utgångspunkt i områdets förutsättningar. Stockholm Vatten och Avfall har en prioriteringsordning för insamlingssystem där maskinella system i första hand alltid ska väljas vid nybyggnation, t.ex. botten tömmande behållare eller mobil

sopsug. Detta gäller särskilt för områden med ett stort antal planerade bostäder, vilket detaljplanen anses omfatta. Insamlingssystem behöver däremot komplettera varandra, t.ex. genom fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar i miljörum/miljöhus medan restavfall och matavfall samlas in via sopsug eller markbehållare.

Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att det planeras för miljörum i fastigheterna och vill uppmärksamma om att riktlinjerna kring kärllhantering som finns i Projektera och bygg för god avfallshantering ska följas. Stockholm Vatten och Avfall förordar alltid att det möjliggörs för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, för att uppnå målen i stadens avfallsplan och miljöprogram. Detsamma gäller matavfallsinsamling. För verksamheter med större volymer matavfall som restauranger, storkök, caféer, livsmedelsbutiker och liknande föreslås matavfallskvarn till sluten tank för en effektiv hantering. Alla verksamheter som riskerar att släppa ut mer fett än vad normalt hushållsavloppsvatten innehåller måste ha en typgodkänd fettavskiljare installerad för att förhindra att fett släpps ut i avloppsnätet.

Stockholm Vatten och Avfall framhäver också att det under planarbetet är viktigt att säkerställa att de hämtfordon som används för valda insamlingssystem kan framföras inom området och angöras vid hämtplatserna. Angöringsplatser ska vara anordnade så att hämtfordon inte blockerar övrig trafik samt utformade så att hämtpersonalen kan stiga ur på ett säkert sätt. T.ex. kan lastplatser eller parkeringsförbud upprättas för att säkerställa att övrig trafik kan framföras även under hämtning. Angöring och behov av lastplats/p-förbud ska hanteras i tidigt skede.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

De synpunkter som framförs gällande tekniska installationer och lösningar, så som maskinella system, fettavskiljare m.m. inte kan hanteras inom ramen för detaljplanen. De hanteras i genomförandeskedet och senare i projekteringen.

Detaljplanen möjliggör ytor för lastplatser inom planområdet. En trafikutredning togs fram inför samråd som bland annat hanterar lastplatser inom planområdet. Detaljplanen möjliggör också för att lastplatser och entréer finns inom en radie på 25 meter, för att säkerställa att god tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att Stockholm Vatten och Avfalls yttrande är tillgodosett för de punkter som är möjliga att hantera inom planprocessen.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att markföroreningsundersökningen ska kompletteras med grundvattenprover innan antagande.
- Att omformulera bullerbestämmelsen på plankartan så att det ställs krav på tillgång till en tyst sida för alla lägenheter även de där riktvärdena för buller inte överstigs.
- Att möjliggöra för 10 meter mellan angöring och entré

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Markföroreningar

Uti från framtagna utredningar gällande markföroreningar gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att frågan är tillräckligt utredd för att detaljplanen ska kunna antas. En administrativ bestämmelse på plankartan säkerställer att samtliga markföroreningar kommer att vara avhjälpta innan startbesked ges. Vidare undersökningar om mängd och metod för sanering hanteras i genomförandeskedet.

Bullerbestämmelse

Bullerbestämmelsen är formulerad utifrån de krav som ställs i bullerförordningen. Stadsbyggnadskontoret bedömer inte att samtliga lägenheter, även de där riktvärdena för buller inte överstigs, behöver tillgång till en tyst sida.

Tillgänglighet

Inom planområdet kan kravet på 25 meter mellan angöring och entréer uppfyllas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att 25 meter möjliggör för mycket god tillgänglighet då det generella kravet är 50 meter.

Revidering efter granskning

Inkomna synpunkter föranleder följande förändringar av planhandlingar:

Plankartan

- Bestämmelsen "ej parkering" infördes i kv. Myvatten
- Skaftågatan som var en allmän gata i granskningsförslaget blev kvartersgata, ring-prickmark med markanvändning KJ. Detaljplanen reglerade markreservat för allmännyttiga ändamål på kvartersgatan för att säkerställa att marken ska vara tillgänglig för allmännyttig fordonstrafik (z) och för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x).

- Sektion A-A som illustrerade Skaftågatan i förhållande till underliggande garage togs bort i enlighet med förändringen i Skaftågatan.
- Sektion B-B som illustrerade hörnparken i förhållande till underliggande garage reviderades i enlighet med förändringen i Skaftågatan.
- Planbestämmelsen ring-prick formulerades om så att det tillåter körbart bjälklag.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen uppdaterades i enlighet med resultaten i uppdaterade utredningar för dagvatten, geoteknik och verksamhetsbuller, och mindre förtydliganden samt justeringar har gjordes.
- Kartbilden på s.10 i planbeskrivningen byttes ut till SGU:s jordartskarta. Även texten som beskriver markförhållanden på sid. 10 justerades i enlighet med SGU:s jordartskarta och även i enlighet med underlag från utförda markundersökningarna på plats.
- Kartbild som visar tillgängligheten inom planområdet infördes på s. 30 i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen reviderades under rubriken fastighetsrättsliga fråga i enlighet med förändringen i Skaftågatan.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Kontoret konstaterar att de flesta remissinstanser i huvudsak är positiva till den utveckling i Kista som detaljplanens genomförande väntas medföra, vilken kommer att möjliggöra för en livfull och varierad miljö i Kista. Detaljplanen möjliggör för ca 470 bostäder, vilket utgör ett viktigt bidrag till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Bebyggelsen kommer också att genom sin variation och kvalité, samt möjliggörande av många olika funktioner, bidra till att Kista får en levande stadsmiljö, till både utseende och funktion, vilket är i enlighet med stadens visioner för området.

Under planprocessen har olika intressen vägts mot varandra. Att möjliggöra för bostäder i ett kollektivtrafikknära läge utgör ett viktigt allmänt intresse. På begäran av trafikkontoret infördes en förändring i detaljplanen efter granskningsskedet. Förändringen innebär att en allmän gata har blivit kvartersgata. Allmänhetens tillträde till gatan har säkerställts i planen genom markreservat, planbestämmelser z och x. Kontoret gör bedömningen att förändringen snarare är en planteknisk åtgärd och att det därmed inte är aktuellt med en ny plangranskning. Kontoret gör även bedömningen att föreliggande planförslag stämmer överens med intentionerna i stadens

översiktsplan om att möjliggöra för en än mer attraktiv stadsmiljö med blandning av arbetsplatser, bostäder och servicefunktioner i Kista.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Louise Heimler
planchef

Yasaman Ghanavi
stadsplanerare